

IO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

77752

01

Guarujá, 23 de janeiro

de 19 95

Imóvel: Lote no. 30, da Quadra "L", do Loteamento denominado Guarujá Central Park, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., com frente para a rua "Q", numa extensão total de 12,00 metros, em dois trechos retos, conforme o alinhamento da mesma via, o primeiro com 3,50 metros e o segundo com 8,50 metros; pelo lado direito de quem da referida Rua olha para o lote, na direção do primeiro trecho de sua frente, numa extensão de 43,11 metros, confronta com o Lote no. 29 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, tem uma extensão total de 61,38 metros, em dois trechos retos, o primeiro com 9,77 metros, onde confronta com o Lote no. 31 da mesma quadra e o segundo com 51,61 metros, onde confronta com área pública do sistema de drenagem; e pelos fundos, numa extensão de 13,27 metros, confronta com o Lote no. 15 da mesma quadra, encerrando a área de 655,12 metros quadrados.

Proprietária: MARIESTE COMERCIAL LIMITADA., com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Francisco Matarazzo no. 584, inscrita no CGC/MF. sob no. 59.810.598/0001-27.

Registro Anterior: Registro no. 09 (Aquisição da área de terras), e Averbação no. 10 (Loteamento), datados de 23.01.1995, na matrícula no. 15.061 deste Cartório.

O Escrevente:

wfs

Av.01

23 de janeiro de 1995

Conforme processo do Loteamento denominado "Guarujá Central Park", devidamente averbado sob no. 10 na matrícula no. 15.061, à qual a presente se filia, o lote de terreno objeto desta matrícula ficou sujeito às seguintes condições restritivas impostas pela loteadora:

A) O "Plano Urbanístico-Guarujá Central Park", compreende 14 (quatorze) Quadras, denominadas alfabeticamente, de "A" à "N", o Sistema Viário, abrangendo ruas, avenidas e canais, praças, áreas verdes de lazer e Área Institucional, caracterizadas no Memorial

continua no verso

Valide aqui
este documento

Matrícula

77752

Ficha

01
Verso

Descritivo que integra o Memorial de Loteamento arquivado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá-SP. **B) QUADRAS "E", "F", "G", "H", "I" e "J": B.1)** Ao longo dos alinhamentos da Avenida D. Pedro I, inclusive nas alças que compõem a Praça 1, o recuo mínimo obrigatório será de 10,00 metros; esse recuo destina-se à criação de uma faixa de 5,00 metros, extensão da faixa de rolamento das vias, propiciando o estacionamento privativo para os usuários dos prédios a serem implantados nos lotes que abrem frente para essas mesmas vias. O recuo de fundos para os lotes que abrem frente para a Avenida D. Pedro I, inclusive as alças que compõem a Praça 1, será de 8,00 metros. Para os lotes nos. 01 (um) e 02 (dois) da Quadra "H", e como também para os lotes nos. 03 (três), 04 (quatro) e 05 (cinco) da Quadra "E", se forem implantadas construções com uso diverso do uso residencial, hoteleiro ou similar, o recuo obrigatório em relação ao alinhamento da Rua "F", será de 8,00 metros. Os recuos de fundos dos lotes nos. 06 da Quadra "G", 01 da Quadra "I", 01 da Quadra "J" e 03 da Quadra "H", deverão ser, obrigatoriamente, arborizados, vedada a sua utilização como depósito, mesmo provisório; para tal fim, os sub-solos devem respeitar um recuo de fundos de no mínimo 3 (três) metros. Se for procedido remembramento de qualquer um, dentre os Lotes nos. 06 da Quadra "G", 01 da Quadra "I", 01 da Quadra "J" e 03 da Quadra "H", com lote(s) contíguo(s), prevalecerá um recuo de 3,00 metros do sub-solo lateral somente em relação ao lote ou lotes não objeto de remembramento, observado, para o lote lembrado, o disposto na alínea a seguir. **B.2)** Para os lotes nos. 06 da Quadra "G", 03 da Quadra "H", 01 da Quadra "I", 1 da Quadra "J" e 03 da Quadra "H", a sobrelevação dos sub-solos em relação ao nível do ponto médio da guia em relação à frente do terreno, não poderá ultrapassar 0,50 metros; os sub-solos deverão respeitar os recuos de frente mínima obrigatória estabelecidos neste item. **C) QUADRA "L" e "M": C.1) Sub-solos** - Os sub-solos dos lotes 37 a 41 da Quadra "L" e dos Lotes nos. 23 à 27 da Quadra "M", não poderão sobreelevar-se, em relação ao nível da guia no ponto médio correspondente à frente do

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2ZV-LFWBD-V9PLP-2DV6Z>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GESSICA DEBORA RODRIGUES MENDES, liberado nos autos em 01/04/2025 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0704951-80.2006.8.26.0100 e código IRvocx7d.

IO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

77752

Ficha

02

Guarujá, 23 de janeiro de 1995

lote a mais de 0,50 metros. Os sub-solos deverão respeitar os recuos de frente obrigatórios. **D) Implantações** - Para todo o Plano Urbanístico, a projeção das edificações com mais de dois pavimentos acima do pavimento térreo, deverá obedecer, também, os seguintes parâmetros: **D.1) Ajardinamento** - Em edificações multifamiliares de uso exclusivamente residencial, serão reservados no mínimo 20% da área do lote para jardim arborizado e seus passeios, cujo projeto fará parte integrante do projeto da edificação. **D.2) Recuo ao Longo do Sistema de Drenagem ao Longo da Av. Salim Farah Maluf:** Ao longo do canal junto à Av. Salim Farah Maluf e para todos os lotes a ele confinantes, as edificações, incluindo os sub-solos, deverão respeitar um recuo em relação ao referido canal, como a seguir indicado: **D.2.1)** Entre a Avenida Miguel Estefno e a Rua "M" - a) Com a largura de 5,00 metros, abrangendo o lote no. 01 da Quadra "F"; b) Com a largura de 3,00 metros, abrangendo os lotes nos. 05 e 06 dessa mesma quadra "F", os lotes nos. 01 e 03 da Quadra "H" e os Lotes nos. 01, 04, 05, 12 e 13, da Quadra "J". **D.2.2.)** Entre a Rua "M" e a Avenida II, com a largura de 1,50 metros, abrangendo os lotes 01, 14, 15, 30, 31 e 41 da Quadra "L". **D.2.3.)** Entre a Avenida II e o fim do canal, com largura de 4,00 metros, abrangendo o lote no. 01 e o lote no. 02 da Quadra "N", este no trecho onde confronta com o referido canal. **E) Acesso às Garagens:** Em todo o loteamento, o início das rampas de acesso às garagens, sejam estas no pavimento térreo ou no sub-solo, deverão respeitar um recuo mínimo de frente de 4,00 metros. **F) Preservação:** Acima da cota de nível 20,00 metros RN = IGG (Referencial de Nível = Instituto Geográfico e Geológico), como também nas partes do Lote no. 02, da Quadra "N", onde a inclinação natural do terreno ultrapassar a 30%, será integralmente preservada a vegetação, proibido o corte não autorizado de árvores. **G) Das Servidões de Passagens:** Os lotes nos. 01 da Quadra "E" e 02 da Quadra "F" ficarão gravados, cada um, com uma área de servidão de passagem de pedestres ao nível do sistema viário e de tubulações enterradas com 17,00 metros de largura, junto ao segundo trecho de sua frente e ao primeiro trecho de sua

continua no verso

Valide aqui
este documento

Matrícula

77752

Ficha

02
Verso

divisa lateral, direita (em se tratando do lote no. 01 da Quadra "E"), ou esquerda (em se tratando do lote no. 02 da Quadra "F"), faixa essa que perfaz, quanto ao lote no. 01 da Quadra "E", a área de 253,47 metros quadrados, e a área de 256,53 metros quadrados, quanto ao lote no. 02 da Quadra "F". Averbado por: *Ammon Leiro*
Escrevente.

wfs

R.02

23 de janeiro de 1995

Por Escritura de 10 de fevereiro de 1992, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá-SP., livro 129, fls. 336, MARIESTE COMERCIAL LIMITADA, acima qualificada, DEU o imóvel objeto desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência, a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, com sede e foro em Guarujá-SP., à Rua Mário Ribeiro no. 261, inscrita no CGC/MF. sob no. 44.959.021/0001-04, para garantir a obrigação da loteadora de executar os serviços de infra-estrutura discriminados no Parágrafo 10., Artigo 86 da Lei no. 1.266/75, ou sejam: a) locação de todos os terrenos e todos os lotes; b) terraplenagem e drenagem; c) colocação de guias e sarjetas; d) rede de escoamento de águas pluviais; e) rede de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários; f) pavimentação dos logradouros públicos, referentes as vias de categoria V2 V3 e V4. Para efeitos do Artigo 818 do Código Civil Brasileiro, foi atribuído a presente hipoteca, o valor de Cr\$2.000.000.000,00 (padrão monetário vigente em data de 10 de fevereiro de 1992), tudo na forma constante do título e demais condições. No valor acima, acham-se incluídos os imóveis objetos das matrículas nos. 77.730 à 77.792 . Registrado por: *Ammon Leiro* Escrevente.

wfs

Av.03

23 de fevereiro de 2012

Por requerimento datado de 07 de fevereiro de 2012, é feita a presente averbação para ficar constando que a MARIESTE COMERCIAL LIMITADA, teve sua *denominação social alterada* para MARIESTE COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA, conforme cópia autenticada do

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2ZV-LFWBD-V9PLP-2DV6Z>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GESSICA DEBORA RODRIGUES MENDES, liberado nos autos em 01/04/2025 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0704951-80.2006.8.26.0100 e código IRvocx7d.

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

77.752

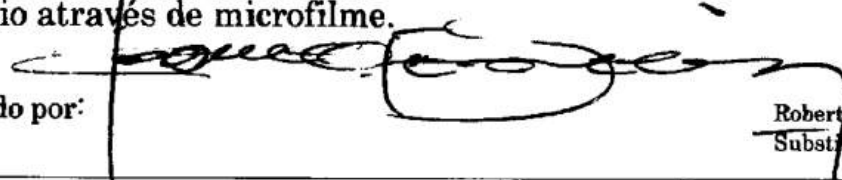
Ficha

03

Guarujá, 23 de fevereiro de 2012

instrumento particular de 31/12/2002, registrado sob nº 23.405/03-0, na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, arquivado neste Cartório através de microfilme.

Averbado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Av.04

23 de fevereiro de 2012

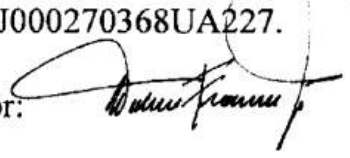
Por requerimento datado de 07 de fevereiro de 2012, a **MARIESTE COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA**, já qualificada, requereu a presente averbação para ficar constando que, conforme Decreto Municipal nº 9737, publicado no Diário Oficial do município, em data de 04/02/2012, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**, libelou o imóvel desta matrícula, da caução ofertada para garantia da execução das obras de infraestrutura do loteamento, consubstanciada através da garantia hipotecária objeto do R.02 retro, no valor originário de Cr\$2.000.000.000,00 (incluído 62 lotes).

Averbado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

AV.5. Protocolo nº 442.309 de 02 de fevereiro de 2022. **Cadastro Urbano.** Por escritura lavrada aos 18 de janeiro de 2022 no 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro 3.662, páginas 313/325, recepcionada eletronicamente sob nº AC001285183, é feita a presente averbação para constar que imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá-SP, sob nº 3-1410-030-000, conforme certidão de valor venal apresentada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$97,00. Guarujá, 15 de fevereiro de 2022. Selo digital nº 120469331LJ000270368UA227.

Averbado por:


Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.6. Protocolo nº 442.309 de 02 de fevereiro de 2022. **Compra e Venda.** Por escritura lavrada aos 18 de janeiro de 2022 no 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro 3.662, páginas 313/325, recepcionada eletronicamente sob nº AC001285183, **MARIESTE COMERCIAL E IMOBILIARIA LIMITADA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **GUILHERME PRETEL**

(continua no verso)

Valide aqui
este documento

Matrícula

77.752

Ficha

03

Verso

FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 45.004.122-0-SSP/SP, CPF/MF nº 373.783.948-40, residente e domiciliado na Rua Omar Daibert nº 1, casa 5 - 585, Terra Nova II, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$176.554,84. (Valor venal - 2022 - R\$223.605,55). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.119,75. Guarujá, 15 de fevereiro de 2022. Selo digital nº 120469321QQ000270371WK221.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.7. Protocolo nº 446.916 de 19 de maio de 2022. **Compra e Venda.** Por escritura lavrada aos 18 de janeiro de 2022 no 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, livro 3.662, páginas 327/330, **GUILHERME PRETEL FERREIRA**, já qualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **RICHARD GASPAS**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 18.192.153-4-SSP/SP, CPF/MF nº 148.389.798-27, residente e domiciliado na Rua Aimberê nº 258, ap. 106 A, Perdizes, São Paulo-SP, pelo preço de R\$400.000,00. (Valor venal - 2022 - R\$223.605,55). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.829,67. Guarujá, 21 de junho de 2022. Selo digital nº 120469321XB000314690QB229.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 486.908 de 28 de janeiro de 2025. **Penhora.** Por certidão originária dos autos de processo nº 07049518020068260100 do Juizado Especial Cível Central do Foro Vergueiro, comarca de São Paulo-SP, datada de 27 de janeiro de 2025, da ação de execução civil movida por **ALEXANDRE FALCONI**, inscrito no CPF sob nº 129.213.808-46, em face de **RICHARD GASPAS**, já qualificado, e outros, pelo valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), procedo à presente averbação para constar a penhora do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 21 de fevereiro de 2025. Selo digital nº 1204693E1000000089947025D.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2ZV-LFWBD-V9PLP-2DV6Z>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GESSICA DEBORA RODRIGUES MENDES, liberado nos autos em 01/04/2025 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0704951-80.2006.8.26.0100 e código IRvocx7d.



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autoria e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 0,00
Ao Estado: R\$ 0,00
Ao IPESP: R\$ 0,00
Ao Reg.Civil: R\$ 0,00
Ao TJSP: R\$ 0,00
Ao Município: R\$ 0,00
Ao MPSP: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Certidão expedida às 12:01:40 horas do dia 25/02/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1204693E1000000089947125B.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 486908



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2ZV-LFWBD-V9PLP-2DV6Z>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7C2ZV-LFWBD-V9PLP-2DV6Z>

EM BRANCO